

sa **LUSIMMO** nv  
Syndic Syndicus

Rue de France 103  
Frankrijkstraat 103  
Bruxelles 1070 Brussel

Tel : 02 511 52 65

info@lusimmo.be  
N° d'agrégation à l'ordre des architectes rubrique  
Agent immobilier 1504002  
N° police d'assurance : BFB 3300799

---

Consorts [REDACTED]

C/o M [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

---

Bruxelles, le 22 novembre 2023.

**Concerne :** *Résidence La Dordogne - BE 0832.652.948 - (N° d'enregistrement de l'A.C.P.)  
Rue Stanley, 38 - 40 à 1180 Bruxelles  
Procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 14/11/2023.*

Madame, Monsieur,

Vous trouverez en annexe le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires qui s'est tenue le 14 novembre 2023.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos meilleures salutations.

Lusimmo – syndic



# S.A. LUSIMMO N.V.

Rue de France, 103 – 1070 Bruxelles  
Tel 02 511 52 65 Fax 02513 61 65 – N° d'entreprise 0871.127.306

N° d'agrégation 1504002

Assurance BFB 3300799

**Association des copropriétaires de la résidence « La Dordogne »,  
rue Stanley, 38-40 à 1180 Bruxelles**  
N° d'enregistrement de l'ACP BE 0832.652.948

**Procès-verbal des décisions de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires  
de la résidence « La Dordogne »,  
tenue le mardi 14 novembre 2023 à 18.30 heures  
au tennis club de Belgique - Rue du Beau Site, 26 à 1000 Bruxelles**

Madame [REDACTED] secrétaire de la s.a. Lusimmo présente Monsieur [REDACTED] nouveau collaborateur qui a intégré l'équipe, et souhaite la bienvenue à tous.

La séance est ouverte à 18h30 heures. Madame [REDACTED] assurera le secrétariat de la réunion.

On passe à l'ordre du jour.

**1. Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'assemblée**

Les présents et représentés totalisent 745 millièmes avec une représentativité de 14 copropriétaires sur 20. L'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer sur tous les points à l'ordre du jour.

**2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 27/10/2022**

Aucune remarque n'étant formulée, ce procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

**3. Approbation des comptes et décharge au conseil de copropriété et au syndic pour leur gestion de l'exercice écoulé. Budget prévisionnel.**

Monsieur [REDACTED] a vérifié les comptes jusqu'au 31/12/2022 ; il les a trouvés exacts et propose à l'assemblée de les approuver ce que fait celle-ci à l'unanimité.

Madame [REDACTED] informe l'assemblée que, pour se conformer à la nouvelle législation relative à la copropriété, le syndic est tenu d'établir un budget prévisionnel pour les frais de l'année suivante.

Pour la résidence, lorsqu'on fait la moyenne des frais des 4 dernières années, en tenant compte d'une augmentation du coût de la vie de l'ordre de 10 %, le budget prévisionnel pour 2023 s'élève à 51.755,57 €. A noter que ce budget ne tient bien entendu nullement compte de frais extraordinaires, urgents et inattendus qui pourraient survenir dans le courant de l'année.

Madame [REDACTED] attire l'attention de l'assemblée sur le fait que le fonds de roulement actuel est de 17.000 € et le fonds de réserve de 35.026,52 €.

Le fonds de réserve est alimenté par des appels de fonds trimestriels de 1.500 €.

Au 30/09/23, le compte à vue s'élève à 4.306,63 € et le compte épargne à 26.835,71 €.

Décharge est donnée au conseil de copropriété et au syndic pour leur gestion de l'exercice écoulé.

**4. Elections statutaires**

Madame [REDACTED] explique qu'elle ne souhaite plus renouveler son mandat. Le syndic a été également informé que Madame [REDACTED] avait déménagé et force est de constater qu'effectivement cela fait des mois que le syndic n'a pas eu d'échange avec Madame [REDACTED].

En l'absence de nouvelle candidature, l'assemblée reconduit à l'unanimité le conseil de copropriété qui se compose maintenant de :

- Madame [REDACTED], assesseur,
- Monsieur [REDACTED], vérificateur aux comptes



Le syndic écrira un mail à Madame [REDACTED] pour s'assurer qu'elle a bien renoncé à sa mission d'assesseur.

Le mandat du syndic Lusimmo est reconduit pour sa mission de syndic. Madame Vo [REDACTED] remercie l'assemblée pour sa confiance.

**5. Travaux d'étanchéité et d'isolation de la toiture et rénovation des balcons en façade avant.**

Ce point a été mis à l'ordre du jour d'une part suite au sinistre important constaté dans l'appartement 4<sup>ème</sup> gauche côté 40 et d'autre part suite aux fissures constatées au niveau des balcons en façade avant.

Ces deux postes doivent être traités en urgence ; l'un pour régler le sinistre et l'autre pour des raisons évidentes de sécurité. En effet, à tout moment un morceau de balcon pourrait tomber sur la tête d'un passant et la responsabilité de l'immeuble pourrait être engagée.

Monsieur [REDACTED], du bureau G. Concept, a été invité pour présenter les offres reçues :

- Beobouw : 123.116,05 € TVAC
- Vimar : 126.983,23 € TVAC
- MF Contractors : 145.839,04 € TVAC

Toutes les explications techniques sont données aux participants.

Après discussion l'assemblée décide à l'unanimité de passer commande à la société Vimar pour la somme de 126.983,23 € et de financer ces travaux par un prélèvement dans le fonds de réserve d'un montant de 30.000 euros et de faire un prêt de 100.000 € sur 5 ans auprès de la banque Belfius.

L'assemblée donne mandat au syndic pour souscrire auprès de la banque Belfius un crédit de 100.000 € sur 5 ans au taux maximum de 7%.

L'assemblée décide également à l'unanimité que la prime qui sera octroyée après travaux soit reversée directement sur le fonds de réserve pour qu'il y ait à nouveau 35.000 € sur le fonds de réserve.

L'assemblée demande au syndic de se renseigner auprès de la banque Belfius s'il serait plus intéressant de rembourser anticipativement le prêt avec le solde de la prime (après le retrait des 35.000 €) ou de laisser le prêt en cours.

Si c'est plus intéressant l'assemblée décide à l'unanimité de rembourser anticipativement le prêt.

**6. Infraction urbanistique – dossier en cours de régularisation par le bureau d'architecte G. Concept.**

Monsieur Gillot du bureau G Concept explique que le syndic a reçu un courrier de l'urbanisme de la commune d'Uccle, lui demandant de régulariser par le biais de l'introduction d'une demande d'urbanisme par un architecte l'infraction suivante :

Le volume construit et l'aspect architectural des façades n'ont pas été construits conformément au permis d'urbanisme n° 16-20612-1959 délivré par le collège des échevins le 04/06/1959.

A l'unanimité des participants, Monsieur Gillot, du bureau d'architecture G. Concept, est désigné pour prendre le dossier en charge et régulariser les infractions soulevées. Il donne une explication sur la situation.

**7. A la demande de Madame [REDACTED], placement d'une protection solaire en façade avant.**

Madame [REDACTED] explique son projet à l'assemblée. Elle aimerait poser un système qui empêcherait le soleil de venir taper dans ses châssis en façade avant. Elle a pris les renseignements nécessaires auprès du service urbanistique de la commune d'Uccle.

Madame [REDACTED] présentera son projet plus concret lors de la prochaine assemblée générale.

\*\*\*

On demande de mettre le point appels de fonds de réserve automatique à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

On signale que le nettoyage effectué par l'équipe de nettoyage n'est pas satisfaisant. Le syndic en prend note et écrira un mail de réclamation à l'équipe de nettoyage.

Madame [REDACTED] demande une copie du contrat de nettoyage.

Madame [REDACTED] informe le syndic qu'elle n'a pas l'impression que le toit soit entretenu comme stipulé dans le contrat. Le syndic vérifiera la prestation qui a été effectuée en 2023.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est clôturée à 20h00.

*A noter que le nombre de propriétaires présents n'étant pas conséquent, avec leur accord et sans opposition quelconque, les votes ont été émis oralement d'autant plus que les décisions étaient prises quasi à l'unanimité.*

*Conformément à la nouvelle loi sur la copropriété l'original du présent procès-verbal a été signé par le président et les copropriétaires encore présents à l'assemblée. Seules quelques modifications de mise en forme et de compréhension y seront apportées avant l'envoi à l'ensemble des copropriétaires, sans modification des décisions prises par l'assemblée.*

*Tous les documents se rapportant à la copropriété sont consultables dans les bureaux de Lusimmo, sur simple rendez-vous pendant les jours et heures ouvrables. Ils peuvent également, sur demande, être envoyés par e-mail.*

*Tout(e) copropriétaire qui souhaite mettre un point à l'ordre du jour d'une assemblée dispose de toute l'année qui précède la tenue de l'assemblée pour en faire la demande (toutefois minimum 30 jours avant la tenue de celle-ci pour respecter les délais de convocation).*

